



# **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 99 A  
„Rollmannstraße /Grillostraße“**

**Satzung**

Stadt Unna

Stand: Februar 2004

**Inhalt**

1.	Lagebegrenzung des Änderungsbereichs	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Inhalt des Bebauungsplans	4
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
3.2	Garagen, Carports und Stellplätze	5
3.3	Nebenanlagen	6
3.4	Gestaltungsfestsetzungen	6
3.5	Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte	9
4.	Umweltbelange	9
4.1	Umweltbericht	9
4.2	Baumschutz	10
4.3	Auswirkungen des Bergbaus, Altlasten	10
5.	Auswirkungen auf öffentliche und private Belange	12
6.	Änderungen nach der Offenlegung	12
7.	Kosten	12

## 1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Zechensiedlung Königsborn liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteiles, im Siedlungsschwerpunkt Unna-Mitte. Das Plangebiet ist Teil einer in den 50-er Jahren von einer Wohnungsbaugesellschaft errichteten Siedlung, die neben der Bebauung an der Rollmannstraße auch einen umfangreichen Gebäudebestand im Bereich Dahlienstraße, Salzweg, Knappenstraße und Dorotheenstraße umfasst.

Der Planbereich wird begrenzt:

- |           |                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| im Westen | von der östlichen Grenze der Rollmannstraße, der nördlichen Grenze der Grillostraße und der westlichen Grenze des Flurstücks 26 der Flur 8, Gemarkung Unna,                                                |
| im Norden | von der nördlichen Grenze der Flurstücke 11-26 der Flur 8, Gemarkung Unna,                                                                                                                                 |
| im Osten  | von der westlichen Grenze der Hermannstraße, der nördlichen Grenze der Grillostraße, der südliche Grenze der Grillostraße der östlichen Grenze der Flurstücke 1063 und 80 - 85 der Flur 8, Gemarkung Unna, |
| im Süden  | von der südlichen Grenze des Flurstücks 85 der Flur 8, Gemarkung Unna.                                                                                                                                     |

## 2. Planungsanlass

Die Gebäude an der Rollmannstraße sind zu Beginn der 50er Jahre als Teil einer Siedlung für Bergarbeiter konzipiert und gebaut worden. Hierbei wurde für alle Gebäude im wesentlichen der gleiche Gebäudetyp mit geringfügigen Variationen als Doppelhaus, Hausgruppe mit vier Einheiten oder Zweispänner mit vier Wohnungen verwandt. An der Rollmannstraße finden sich ausschließlich Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohnungen.

Entlang der Grillostraße und Hermannstraße wurde im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbaus ebenfalls ein einheitlicher Gebäudetyp realisiert. Dieser Gebäudetyp unterscheidet sich im wesentlichen durch eine steilere Dachform, eingeschossige Anbauten seitlich der Gebäude, seitliche Hauseingänge und eine durchgehende Einfriedung der Vorgärten mit niedrigen Hecken von der Bebauung an der Rollmannstraße. Hinsichtlich der zweigeschossigen hellen, schlichten Putzfassaden und der rotgedeckten Dächer weisen sie eine ähnliche Gestaltung wie die Gebäude an der Rollmannstraße auf. Es kommen sowohl Doppelhäuser als auch Hausgruppen mit vier Einheiten vor.

Bisher befand sich der gesamte Gebäudebestand im Besitz zweier Eigentümer. Die Belegung der Mietwohnungen erfolgte überwiegend an Angehörige des Bergbaus. Die jetzigen Eigentümer beabsichtigen, ihren Gebäudebestand im Plangebiet zu privatisieren; Ende 2002 wurden die ersten Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten veräußert; Ende 2003 waren ca. 40 % des Gebäudebestands an der Rollmannstraße verkauft. Im

Gebäudebestand an der Grillostraße / Hermannstraße sind bisher noch keine Gebäude verkauft worden.

Durch die Teilung der Grundstücke und den Verkauf einzelner Gebäude(abschnitte) an verschiedene private Eigentümer besteht die Gefahr, dass sich die Gestaltung der Zechensiedlung erheblich verändert und die städtebaulich und gestalterisch wertvollen Elemente und Strukturen der historischen Siedlung verloren gehen. Um einerseits den Erneuerungswünschen der neuen Eigentümer Rechnung zu tragen und andererseits die wertvollen Gestaltungselemente und das Bild der Zechensiedlung zu wahren, besteht ein Erfordernis, Gestaltungsvorschriften für die Siedlung zu entwickeln sowie Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu Standorten für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zu treffen.

Der Bereich ist z. Z. nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **3. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie einer zweigeschossigen, offenen Bauweise entspricht der Bestandssituation bzw. räumt geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten ein. Im Bereich zwischen Rollmannstraße 27 und Grillostraße 13 kann die Bebauung entlang der Grillostraße durch Ergänzung eines kleineren Baukörpers geschlossen werden.

Maßgeblich ist die Festsetzung einer Bautiefe von in der Regel 14 m, wodurch eingeschossige Anbauten in einer Tiefe von ca. 5,0 m ermöglicht werden (vgl. auch Punkt 4.4 der Begründung „Anbauten“).

Trauf- und Firshöhen werden so festgesetzt, dass bei einem vollständigen Umbau des Daches das Dach geringfügig erhöht werden kann, um so nutzbare Aufenthaltsräume zu schaffen (vgl. auch Punkt 4.3 der Begründung).

Innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen eingeschossige Anbauten mit einem Abstand von mindestens 3 m zur vorderen Bauflucht oder Anbauten bzw. Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, vorgestellte Balkonkonstruktionen) mit einer begrenzten Grundfläche bis zur Traufe des Hauptgebäudes errichtet werden.

Die Anbaumöglichkeiten werden stellenweise durch vorhandene Leitungsrechte bzw. Leitungen, die nicht überbaut werden dürfen, beeinträchtigt. Die Errichtung von Anbau-

ten ist dort nur möglich, wenn der Leitungsträger einer Verlegung der Leitung in der Regel auf Kosten des Bauherren zustimmt.

### **3.2 Garagen, Carports und Stellplätze**

Aufgrund der Entstehungszeit der Siedlung und der Tatsache, dass die Bewohner bisher nicht auch Eigentümer der Gebäude waren, verfügen die meisten Häuser im Plangebiet weder über einen Stellplatz noch über eine Garage. Der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum ist dementsprechend hoch. Von den neuen Eigentümern wird vielfach der Wunsch geäußert, eine oder auch zwei Garagen (eine Garage für den Eigentümer, eine für die Mietwohnung im Obergeschoss) auf dem Grundstück zu errichten.

Der Bebauungsplan sieht daher vor, die Flächen auf denen Garagen angeordnet werden können, zu ordnen und Garagen in der Regel seitlich der Gebäude anzuordnen. Aufgrund der Leitungen hinter den Gebäuden können die Garagen auch bis zu einer begrenzten Tiefe von 6 m hinter der hinteren Baugrenze im Gartenbereich angeordnet werden. In den Vorgärten werden Stellplätze, Garagen und Carports hingegen ausgeschlossen.

Ausnahmen werden lediglich für die Häuser zugelassen, auf deren Grundstück keine anderen Standorte für die erforderlichen Garagen oder Stellplätze zur Verfügung stehen. So ist auf manchen Grundstücken aufgrund von zu beachtenden Leitungstrassen, privaten Wegerechten oder altem Baumbestand der vorgesehene Standort für Garagen nicht realisierbar. Bei den Reihenmittelhäusern können die Stellplätze nur im Vorgarten angeordnet werden. Um dennoch eine Begrünung der Vorgärten sicherzustellen, sind in diesen Fällen die Stellplatzflächen in Rasengitterstein oder Rasenfugenstein anzulegen und die verbleibenden Flächen gärtnerisch zu gestalten. Die Ausnahmemöglichkeit wird auf 2 Garagen/Carports oder Stellplätze beschränkt, da hierdurch der erforderliche Stellplatznachweise für ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten erbracht werden kann.

Um dennoch eine Begrünung der Vorgärten sicherzustellen, sind in diesen Fällen die Stellplatzflächen in Rasengitterstein oder Rasenfugenstein anzulegen und die verbleibenden Flächen gärtnerisch zu gestalten.

An einigen Stellen sind Stellplatz- oder Garagenflächen in Bereichen angeordnet, in denen sich alter Baumbestand befindet. Hier gilt die Regelung, dass Stellplätze, Carports und Garagen und ihre Zufahrten möglichst so anzuordnen und bautechnisch auszuführen sind, dass der geschützte Baumbestand erhalten bleibt.

Neben diesen Regelungen zum Standort von Garagen und Stellplätzen werden unter Punkt 4 der Gestaltungsfestsetzungen auch Regelungen zur einheitlichen Gestaltung von nebeneinander stehenden Garagen getroffen. Aus gestalterischen Gesichtspunkten ist ein Aneinanderreihen von mehreren Garagen möglichst zu vermeiden; unter Abwä-

gung der gestalterischen Ziele und der Nutzungsanforderungen der einzelnen Bewohner wird dies jedoch für die Flächen zwischen den einzelnen Gebäuden nicht ausgeschlossen.

Nebeneinanderliegende Garagen sind hinsichtlich Höhe, Dachform und vorderer Bauflucht einheitlich zu gestalten. Im Bereich der Grillostraße, Hermannstraße ist die Bebauung durch eingeschossige Anbauten geprägt. Werden hier angrenzend Garagen errichtet, so haben sie sich in Höhe und Dachform hieran anzupassen.

### **3.3 Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind im Laufe der Jahre eine Vielzahl von Gartenlauben, Abstellräumen etc. entstanden, die die Aufenthaltsqualität der Freiräume mitprägen. Aus städtebaulicher Sicht wirken diese Anlagen, da sie sich im Blockinnenbereich und innerhalb großzügig dimensionierter Gärten befinden, nicht störend. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird daher zukünftig nur insofern eingeschränkt, als sie nicht das Straßenbild beeinträchtigen sollen. Hiervon unberührt sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Größe, Abstandsflächen und Genehmigungsbedürftigkeit.

### **3.4 Gestaltungsfestsetzungen**

Die an der Rollmannstraße sowie an der Grillostraße / Hermannstraße gelegenen Doppelhäuser und Hausgruppen zeichnen sich jeweils durch eine einheitliche Gestaltung der Dächer in Dachneigung, -form, -aufbauten sowie in Material und Farbe der Eindeckung, der Fassaden und Einfriedungen bzw. Vorgärten aus. Diese Einheitlichkeit prägt die Gestaltung der Siedlung sowohl bezogen auf den historischen Wert als auch den städtebaulichen Wert. Mit Hilfe der zukünftigen Gestaltungsfestsetzungen sollen einerseits den neuen Eigentümern ausreichende gestalterische Spielräume für Veränderungen gelassen, andererseits aber auch die wesentlichen, prägenden Gestaltungselemente der Siedlung bewahrt und gesichert werden.

#### **Dächer**

Prägende gestalterische Elemente der Dächer sind Dachform, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung, Dachaufbauten und Einschnitte. Sichtbares Merkmal ist dabei die einheitliche Dachgestaltung der Gebäude. Hierauf stellen auch die Gestaltungsvorschriften ab. Die vorhandenen Satteldächer mit überwiegend 36° Dachneigung und roten Dachziegeln im Bereich der Rollmannstraße sowie rotgedeckten, steileren Dächern an der Grillostraße /Hermannstraße sollen erhalten bleiben. Um dennoch das Dach als Wohnraum nutzen zu können, werden Gauben innerhalb der Dachflächen er-

laubt. Die entsprechenden Festsetzungen sollen jedoch sicherstellen, dass die Dachfläche erkennbar bleibt und nicht durch ein Gaubenband wie ein 3. Geschoss wirkt. Material und Form der Gauben passen sich der Fassade und dem Dach an. Dacheinschnitte, die ebenfalls zu erheblichen Veränderungen der Gestalt eines Daches beitragen können, werden zum öffentlichen Raum hin ausgeschlossen. Da die Dächer im Bereich der Rollmannstraße niedrig sind, kann hier bei einem vollständigen Umbau des Daches die Dachneigung geringfügig auf 38° und der Drempeel bis auf 0,60 m erhöht werden.

Im Bereich der Rollmannstraße werden wegen der geringen Dachhöhe nur Flachdachgauben zugelassen, bei den steileren Dächern im Bereich der Grillostraße / Hermannstraße kann größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

### **Fassaden**

Die einheitlich gestalteten Fassaden besitzen einen hohen Gestaltwert für die Zehensiedlung. Von daher sollen sie, wie vorhanden, in hellem Putz ausgeführt werden. Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich bzw. in aufeinander abgestimmten Farbnuancen zu gestalten. Starke Farb- und Materialkontraste, die gestalterisch zu einem Auseinanderbrechen des Hauses in zwei Hälften oder mehrere Abschnitte führen würden, sollen hingegen vermieden werden.

Ein einzelnes in schreienden Farben gestrichenes Haus kann den Gestaltungscharakter eines ganzen Straßenzuges beeinträchtigen. Die Verwendung glänzender oder grellbunter Farben ist daher nicht gestattet.

In Einzelfällen, wenn z.B. aus bautechnischen Gründen die Kompletterneuerung einer Fassade erforderlich ist, ist auch eine Verklinkerung möglich. In diesen Fällen können solche Materialien verwendet werden, die der Farbcharakteristik der Putze in etwa entsprechen.

### **Fenster, Eingangsbereiche, Haustüren, Überdachungen**

Im Bereich der Rollmannstraße bilden die schlichten, in Graugrüntönen gestrichenen Holzeingangstüren mit den davor liegenden Treppen das einzige hervortretende Element der sonst schlichten Fassade und sollten möglichst erhalten werden. Ist es erforderlich, Türen zu erneuern, so entspricht eine schlichte Form am ehesten der ursprünglichen Form. Metallisch glänzende Türen sowie als Vorbauten gestaltete Windfänge würden die prägenden Eingangsbereiche optisch zerstören. Von daher sind nur leichte Schutzdächer zugelassen und werden metallisch glänzende Türen ausgeschlossen.

Vergleichbar den Fassaden sollten auch die Fenster eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe in einer einheitlichen Farbe ausgeführt werden. Eine Einheitlichkeit der Fensterformate bzw. ein Festschreiben der vorhandenen hochrechteckigen Fensterfor-



mate wäre in gestalterischer Hinsicht zwar wünschenswert, wird jedoch nicht zwingend vorgeschrieben, da dies den Gestaltungsspielraum des Einzelnen insbesondere bei Umbaumaßnahmen zu stark einschränken würde. Hier wird die Verwaltung versuchen, im Rahmen von Beratungsgesprächen auf eine ansprechende Gestaltung hinzuwirken.

### **Einfriedungen und Vorgärten**

Bisher sind die Vorgärten entlang der Rollmannstraße als offene Grünflächen mit entsprechenden Zuwegungen gestaltet. Unmittelbar vor den Gebäuden befinden sich einzelne Pflanzbeete. Entlang der Grillostraße /Hermannstraße sind die Vorgärten durchgehend mit einer niedrigen Hecke eingefasst. Bei der Eigentumsbildung besteht bei den Eigentümern in der Regel das Verlangen, das eigene Eigentum gegenüber Anderen abzugrenzen. Um diesem Verlangen einerseits Rechnung zu tragen, andererseits aber auch eine gewisse Einheitlichkeit der Vorgartenflächen sicherzustellen, sollen Einfriedungen in den Vorgärten nur in Form von Hecken in einer Höhe bis zu 1,0 m und an der Rollmannstraße auch niedrigen Mauern und Holzzäunen in einer Höhe bis zu 0,6 m zugelassen werden. Darüber hinaus sollen weitere Versiegelungen der Vorgartenflächen, z. B. durch Stellplätze vermieden werden.

Für seitliche und rückwärtige Gartenflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind aus Sichtschutzgründen auch höhere Einfriedungen zulässig. Für die sonstigen rückwärtigen Gartenbereiche werden keine Regelungen getroffen.

### **Anbauten**

Die Doppelhäuser und Hausgruppen im Plangebiet weisen jeweils eine ca. 60 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss auf. Aufgrund des im Kaufvertrag geregelten Mieterschutzes bleiben viele der verkauften Objekte auch zukünftig von zwei Haushalten – dem Eigentümer und einem Mieter - bewohnt. Da die Grundrisse für eine Familie mit Kindern in der Regel zu knapp bemessen sind, werden viele Eigentümer versuchen, die Wohnfläche durch einen Anbau zu erweitern.

Aus gestalterischer Sicht kann dies problematisch werden, wenn z. B. ein Doppelhaus durch sehr unterschiedliche Anbauten in zwei Hälften zerfällt. Aber auch unter Nutzungsgesichtspunkten kann der Nachbar durch einen zu massiven Anbau an der Grenze z.B. durch Verschattung beeinträchtigt werden. Es wird daher festgesetzt, dass Anbauten im rückwärtigen und seitlichen Bereich der Hauptgebäude zulässig sind, aber dass sie nur eingeschossig und entsprechend den überbaubaren Flächen in einer Tiefe von ca. 5,0 m zu errichten sind.

Höhere Anbauten, z.B. in Form von (vorgestellten) Balkonkonstruktionen, Wintergärten oder Erkern werden nur mit beschränkten Abmessungen zugelassen.

Im Bereich der Bebauung an der Grillostraße sollten neue seitliche Anbauten sich in Höhe und Dachform an den vorhandenen das Straßenbild mitbestimmenden Anbauten orientieren. Hier wird daher vorgegeben, dass Anbauten von Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich hinsichtlich der Höhe und Dachform auszuführen sind. Für Anbauten im rückwärtigen Bereich der Bebauung ist eine einheitliche Gestaltung zwar wünschenswert. Da sie sich hier aber nicht auf das Straßenbild auswirkt, wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

### **3.5 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte**

Da die Gebäude an der Rollmannstraße und an der Grillostraße / Hermannstraße als eine Siedlung in der Hand jeweils eines Eigentümers bzw. einer Wohnungsbaugesellschaft konzipiert wurden, befindet sich eine Vielzahl an Ver- und Entsorgungsleitungen nicht im öffentlichen Straßenraum, sondern auf den privaten Flächen.

So verlaufen Leitungen der Stadtwerke (Niederspannung, Beleuchtung) streckenweise im Vorgartenbereich, streckenweise hinter den Gebäuden.

Der Mischwasserkanal der Stadtbetriebe verläuft in der Rollmannstraße ebenfalls in den Vorgärten.

Im Bebauungsplan werden diese Leitungstrassen auf den privaten Grundstücksflächen über die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert. Die Sicherung über privatrechtliche Grunddienstbarkeiten wird z. Z. vorbereitet.

Auf einigen Grundstücken führt die Nichtüberbaubarkeit der Leitungstrassen zu erheblichen Einschränkungen hinsichtlich des Baus von Garagen und Anbauten.

Die Versorgung des Gebietes durch Telekom, Gelsenwasser, Kabelnetz, Müllabfuhr etc. ist sichergestellt.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Umweltbericht**

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine bestehende Siedlung überplant wird und die Festsetzungen im wesentlichen auf geringfügige Erweiterungen und Regelungen zur Gestaltung vorhandener baulicher Anlagen zielen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Eingriffe im wesentlichen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB zulässig waren.

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich im oder in der Nähe des Plangebietes keine stark befahrenen Straßen oder emittierenden Gewerbetriebe befinden.

## **4.2 Baumschutz**

Das Plangebiet erhält heute durch seinen Baumbestand einen sehr durchgrünten Charakter. Die Qualität des Baubestandes stellt sich dabei, auf den ersten Blick oft nicht ersichtlich, sehr unterschiedlich dar. Die meisten der Bäume fallen aufgrund ihres Alters und dementsprechend ihres Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung der Stadt Unna. Manche dieser Bäume haben aufgrund von Vorschädigungen durch versiegelte Flächen oder Pilzerkrankungen nur noch eine eingeschränkte Lebensdauer; andere gilt es aufgrund ihres Kronenumfangs und ihrer stadtbildprägenden Wirkung möglichst zu erhalten.

Die das Straßenbild prägenden Bäume stehen häufig in den Freibereichen zwischen den einzelnen Gebäuden, der Stelle also wo zukünftig Garagen und Stellplätze geplant werden. Unter Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen ist daher geregelt, dass Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten so anzuordnen sind, dass der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Unna geschützte Baumbestand wenn möglich erhalten bleibt.

Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Bei Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Einzelfall kann dies bedeuten, dass eine Garage nur bis ca. 3 m an den Baumstamm heranrücken kann und mit Punktfundament und in Handschachtung ausgeführt werden muss. Kritischer ist jedoch das Anlegen von Zufahrten über den Wurzelbereich der Bäume, da der Baum hierdurch langfristig geschädigt wird.

In der Abwägung der verschiedenen Belange erscheint es auch angesichts des schlechten Zustands vieler Bäume nicht gerechtfertigt, aus Gründen des Baumschutzes Garagen an bestimmten Standorten vollständig auszuschließen. Vielmehr kann hier nur auf die Regelung der Baumschutzsatzung zurückgegriffen werden, dass bei Bauvorhaben, die nicht auf eine andere Weise durchgeführt werden können, eine Fällgenehmigung zu erteilen ist und dass auf dem Grundstück entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

## **4.3 Auswirkungen des Bergbaus, Altlasten**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsolebergwerk Königsborn“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist

die RAG AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Unter dem Planungsgebiet hat die Gewinnung von Steinkohle ausschließlich im tiefen Bereich durch das Bergwerk „Königsborn“ statt gefunden, das bereits im Jahre 1981 stillgelegt wurde.

Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens 5 Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten im Planungsgebiet heute nicht mehr zu rechnen.

Im hier geführten Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Kataster (BAVKat) ist für die Plangebiete derzeit keine Altlast-Verdachtsfläche verzeichnet.

Im Nahbereich des Plangebietes der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes UN 46 "Zechensiedlung Königsborn" liegen untenstehende im BAVKat derzeit nachrichtlich verzeichnete Altlast-Verdachtsflächen:

- Königsborn 1 / Betriebsfläche Schachtanlage, mit Kokerei und Brikettfabrik / BAVKat-Az. 4412-S-003 (s. Anlagen 1 und 2)
- Königsborn 1 / Halde / BAVKat-Az. 4412-A-004 (s. Anlage 3)

Im Bereich der Betriebsfläche Schachtanlage „Königsborn 1“ besteht teilweise noch Bergaufsicht. Zuständige Behörde ist das Bergamt Kamen. Ansonsten endete die Bergaufsicht.

Nach dem derzeitigem Kenntnisstand des Kreises Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Bereich Boden/Altlasten kann eine Belastung der Böden im Plangebiet mit Altlasten ausgeschlossen werden. Die Plangebiet wird von dem ehem. Bergbaustandort nicht unmittelbar berührt. Nach Durchsicht der vorliegenden Historischen Karten TK 25 von 1840 bis heute waren die vorg. Bereiche vor der heute vorhandenen Wohnbebauung (ab 50 er bis 60-er Jahre) bisher unbebaut und wurden nur als Weide- bzw. Ackerland genutzt. Hinweise, welche auf mögliche Abgrabungen bzw. Auffüllungen in den Plangebietten hindeuten, sind in den Karten nicht zu erkennen. Im Rahmen der in 1989/90 durchgeführten Untersuchungen des ehem. Bergbaustandortes Königsborn 1 zwischen Zechenplatz und Am alten Schacht wurde mittels errichteter Grundwasserbrunnen eine nach Südosten gerichtete Grundwasserfließrichtung ermittelt. Eine Beeinflussung des Grundwassers im Plangebiet ist somit auch nicht gegeben.

Eine entsprechende Kennzeichnungen, dass unter dem Plangebiet der Bergbau umging, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5. Auswirkungen auf öffentliche und private Belange**

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Im Planbereich sind denkmalpflegerische Belange nicht betroffen.

In der Abwägung sind die Anforderungen an die Gestaltungsqualität der Siedlung mit den Nutzungsansprüchen der Bewohner abgewogen worden. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans bestehen für den privaten Eigentümer Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltungsfreiheit, indem ein gestalterischer Mindeststandard geregelt wird. Hinsichtlich der Nutzung und Erweiterung des Gebäudebestands sowie der Freibereiche werden hingegen für den Einzelnen großzügigere Möglichkeiten geschaffen.

## **6. Änderungen nach der Offenlegung**

- Das Plangebiet wird um den Bereich der Flurstücke 11-26 (Grillostraße 20-46 und Hermannstraße 23-25) der Flur 8, Gemarkung Unna erweitert.
- Es werden Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Die Leitungstrassen sind in der Regel nicht überbaubar (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Aufgrund der vielfachen Restriktionen durch vorhandene Leitungen, Baumbestand, privatrechtliche Wegerechte etc. werden die zeichnerischen Festsetzungen zur Standortwahl von Garagen, Carports und Stellplätzen weitgehend aufgegeben und durch textliche Festsetzungen ersetzt, die einen größeren Spielraum eröffnen, die verschiedenen Belange und Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können.
- Es werden Hinweise zum Bauschutzbereich des Flughafens, zum Bergbau und zum Umgang mit Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zu den Abmessungen und zur Gestaltung von Anbauten werden eindeutiger gefasst. Sofern die Regelungen das Maß der baulichen Nutzung betreffen, sind sie nun als Festsetzung Nr. 1.2 zugeordnet.
- Die Regelungen zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen werden in einigen Punkten abgeschwächt.

## **7. Kosten**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Unna keine Kosten.

Unna, Februar 2004